Riigimaa erastamise korraldus

KONTROLLIARUANNE

nr 2-5/04/19
22.04.2004

Riigimaa erastamise korraldus

Tallinn
2004

Kokkuvõte

Riigikontroll auditeeris maa erastamise korraldamist Valga-, Pärnu- ja Ida-Virumaa maavanema tegevuse näitel, analüüsides, millise kvaliteediga on olnud maa erastamise toimingud, sh kas tehingud on vastanud õigusaktidele. Kuivõrd maa erastamine on lõpukorral, otsiti vastust ka küsimusele, kas maa erastamisega saavutada tahetu – anda maa peamiselt erakätesse ning luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks – on saavutatud.

Maareformi seaduse alusel kuulub erastamisele maa, mida ei tagastata, ei jäeta riigi ega anta munitsipaalomandisse. Maad võib erastada ostueesõigusega, vaba põllumajandus- või metsamaana ning piiratud või avaliku enampakkumise korras. Selle aasta alguseks oli eri viisidel erastatud üle 800 000 hektari maad. Riik peab Maa-ameti hinnangul leidma omaniku veel ligikaudu 200 000 hektarile. Maa erastamise avalduste esitamine on põhimõtteliselt lõppenud, kuid paljud taotlused ootavad veel korraldajate-poolset lahendust.

Et on sätestatud eri viisid maa erastamiseks, siis tuleks erastajate võrdseks kohtlemiseks ja riigi huvide kaitseks tagada ka nende järgimine. Riigikontrolli audit tõi esile vigu, mis tulenesid nii erastamise korraldajate tegevusest kui ka puudustest õigusaktides.

- Õigusaktid ei nõudnud vaba põllumajandus- ja vaba metsamaa erastajate toimikutesse nende dokumentide koondamist, mis tõendaksid erastada soovija põllumajanduslikku tegevust või metsamaa hooldamist, maa omamist või selle kasutusõigust. Seetõttu ei veennud toimikutes olevad andmed, et erastamise otsused olid tõepoolest igati seaduslikud ning järelmaksuperioodid ja intressid määratud õigesti.
- Maavanemad kuulutasid piiratud enampakkumisi välja pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega enam maad erastada ei saanud. Neid maid pidanuks erastama hoopis vaba põllumajandus- või metsamaana või avalikul enampakkumisel.
- Riik ei loonud kõiki eeldusi selleks, et tagada õigete summade laekumine. Erastataval maal kasvava metsa maksumus määrati metsainventariseerimise-andmebaasi andmete alusel, mis olid vananenud, kohati paarikümne aasta tagused. Seetõttu hinnati metsa maksumus alla tema tegelikku väärtust ja erastatava metsamaa keskmine müügihind osutus õigustatust väiksemaks.
- Kindlasti ei olnud reformi eesmärgiks metsa sattumine metsamajandamise ja puidutöötlemisega tegelevate firmade kätte. Tegelikult on see siiski võimalik olnud. Metsamaa erastamisel esines hulgaliselt variisikuid, kes asusid erastajate asemele, st erastamisele õigust mitteomav äriühing tasus erastaja eest müügihinna ja hiljem järelmaksu. Äriühingud kasutasid sisuliselt ära soodsaid maa erastamise järelmaksutingimusi.
- Kui üldjuhul võis maa eest kompensatsiooni saanud õigustatud subjekt erastada piiratud enampakkumisel kuni 15 ha metsamaad, siis Ida-Petserimaa ja Narva jõe taguse maa eest kompensatsiooni saanud õigustatud subjekt võis erastada kuni 200 ha metsamaad. See andis hea võimaluse metsaga äri teha, mida ka kasutati.
- Korraldamata oli kontroll maa enampakkumisel osalevate isikute omandis oleva maa suuruse üle. Erastamise korraldajad olid vastava üleriigilise andmebaasi puudumise tõttu raskustes, sest ette-antud piirarvud võisid erastajad täis saada ja ületada mitmel avalikul enampakkumisel osalemisega.
- Audit viitab tõhusa järelevalve puudumisele. Maareformi läbiviimine tervikuna ei ole kuulunud otseselt ühegi ministri vastutusalasse.

Kuivõrd maa erastamine kõikides erastamisviisides on praeguseks lõppenud või lõpukorral, ei ole mitmete vajalike meetmete rakendamine seadusandlikul tasandil enam võimalik. Maavanematel tuleks analüüsida aruandes esitatud erastamise juhtusid müügihinna ja järelmaksutingimuste määramise osas ning nõuetele mittevastavuse korral algatada menetlus ostu-müügilepingu muutmiseks ja ostjalt rahalise kahju väljanõudmiseks.

Parandamaks kontrolli maa erastamise üle, samuti eksituste ja ka tahtlike vigade vältimiseks soovitas Riigikontroll erastamise korraldajatel sätestada eel- ja järelkontrolli protseduurid, mis aitaksid nii avastada kui ka ennetada vigu ja andmete mittevastavust erastamise otsustes ning sõlmitavates ostu-müügilepingutes.

Keskkonnaministri vastus

Keskkonnaminister pidas põhjendatuks ettepanekut võtta metsamaa maksumuse aluseks ainult värsked andmed. Äärmiselt oluliseks pidas ta kontrolliaruandes nimetatud selguse saavutamist järelmaksuga seotud küsimuste lahendamisel.

Keskkonnaminister märkis, et kui maa erastamise korraldajad (nii maavanemad kui ka omavalitsused) oleksid järginud kehtestatud reegleid ning õigusaktide mõtet, ei oleks praegu põhjust rääkida ohtratest kuritarvitustest.

Ministeeriumil on kavas esitada maareformi seaduse muutmise seaduse eelnõu, mille sätted on suunatud maareformi lõpetamisele. Ministri hinnangul tagab maareformi lõpuleviimise eelkõige kõigi asjasse puutuvate institutsioonide koostöö tõhustamine ning vajadusel täpsustused õigusaktides.

Sisukord

SISSEJUHATUS 5

1. MAA ERASTAMISE VIISI VALIK 8

2. ERASTATAVA MAA HIND 12

3. ERASTAMISE PIIRMÄÄRAST KINNIPIDAMINE 17

4. ERASTAMISDOKUMENTIDE OMAVAHELINE VASTAVUS NING ANDMETE TÄIELIKKUS JA ÕIGSUS 19

5. ERASTAMISE EESMÄRKIDEST JUHINDUMINE 20

KESKKONNAMINISTRI JA MAAVANEMATE VASTUSED 22

Sissejuhatus

Riigikontrolli huvitas, kas maavanemad on korraldanud maa erastamist kooskõlas õigusaktidega ja maareformi eesmärkidest lähtudes. Üheks auditeerimise põhjuseks oli, et maavanemad on ise korduvalt tõstatanud maa erastamisel esinevaid probleeme. Teisalt hakkab maa erastamine jõudma lõpule, mistõttu on sobiv aeg eelmistel aastatel tehtut hinnata.

Riigikontroll auditeeris maa erastamist Pärnu, Ida-Viru ja Valga Maavalitsuses, hõlmates aastaid 1998–2003. Kui liita sellele eelmise maa erastamist käsitleva auditi "Maa erastamisel riigi kasuks seatud hüpoteegid" raames vaadeldud kolm maakonda, siis annab see küllaldase aluse üldistuste tegemiseks.

Valdkonna ülevaade

2003. aasta lõpul oli maaregistris registreeritud kokku 73,8% Eesti pindalast[1], sh Pärnumaast 84,1%, Ida-Virumaast 76,2% ja Valgamaast 82%[2].

Maakond	1993–2002		2003		Kokku	
	Katastri-üksuste arv	Pindala	Katastri-üksuste arv	Pindala	Katastri-üksuste arv	Pindala
Ida-Virumaa sh:	30 084	245 956	1983	10 517	32 067	256 473
Ostueesõigus	20 228	18 459	700	1 492	20 928	19 951
Enampakkumine	399	4 660	32	103	431	4 762
Vaba põllumajandusmaa	262	4 721	82	1 358	344	6 079
Vaba metsamaa	235	2 102	95	873	330	2975
Pärnumaa sh:	34 749	389 850	2 327	14 261	37 076	404 111
Ostueesõigus	15 189	44 768	455	2 268	15 644	47 036
Enampakkumine	314	5 353	16	219	330	5 572
Vaba põllumajandusmaa	312	6141	61	1 036	373	7 177
Vaba metsamaa	368	3 488	81	754	449	4 242
Valgamaa sh:	14 748	160 096	1 031	7 690	15 779	167 786
Ostueesõigus	7 089	31 756	314	1 620	7 403	33 376
Enampakkumine	150	3 048	23	244	173	3 292
vaba põllumajandusmaa	398	7 471	93	1 437	491	8 908
vaba metsamaa	362	3 087	54	435	416	3 522
Kokku riigis sh:	415 249	3 123 002	33 648	193 006	448 897	3 316 008
Ostueesõigus	203 920	505 411	7 908	29 249	211 828	534 660
Enampakkumine	6 599	87 755	481	1 387	7 080	89 142
Vaba põllumajandusmaa	7 644	103 117	1 254	17 660	8 898	120 777
Vaba metsamaa	8 637	71 151	1 184	9 734	9821	80 885

Allikas: Riigi Maa-ameti poolt avaldatud maareformi statistika

[1] Eesti pindala on 4 522 700 hektarit.
[2] Arvandmed käsitlevad maareformi kokku, s.o koos tagastamise, munitsipaliseerimisega ja maa riigi omandisse jätmisega.

Maad võib erastada ostueesõigusega, vaba põllumajandus- või metsamaana ning piiratud või avaliku enampakkumise korras. Erastamisele kuulub maa, mida maareformi seaduse alusel ei tagastata, ei jäeta riigi ega anta munitsipaalomandisse.[3] Erastatava maa suuruse ja piirid määrab omavalitsus Vabariigi Valitsuse kehtestatud korras.[4] Maa erastamist korraldab maavanem.[5]

Maa erastamise õigustatud subjekt on Eesti kodanik.[6] Teised võivad maad erastada maareformi seadusest tulenevate kitsendustega.

Eelkõige erastatakse maad ostueesõigust omavatele ja põllumajandusega tegelevatele isikutele ning seda tehakse soodustingimustel: maa ostjal on õigus pikaajalisele järelmaksule ja 100%-lisele erastamisväärtpaberite kasutamisele, talle rakendatakse poole väiksemat intressimäära ning vähendatakse teatud juhtudel ka hinda.[7]
Maa, mille suhtes ei ole esitatud ostueesõigusega erastamise taotlusi ja mida ei ole erastatud vaba põllumajandus- ja metsamaana, erastatakse piiratud enampakkumisel.[8]
Maa, mis jääb vaba põllumajandus- ja metsamaana või piiratud enampakkumisel erastamata ja rendile või kasutusvaldusesse andmata, erastatakse avalikul enampakkumisel.

Väljaspool linna asuva elamu omanikul on õigus ostueesõigusega erastada kuni 50 ha või endise kinnistu piires (kui see oli suurem 50 ha-st), tingimusel, et kinnistu moodustatakse elamu juurde ning sellega ei rikuta teiste ostueesõigust omavate isikute õigusi.
Põllumajandustootjal on õigus ostueesõigusega erastada kuni 50 ha tagastamise käigus vabaks jäävat põllumajandusmaad talle kuuluva sihtotstarbelises kasutuses oleva loomakasvatushoone juurde.
Vaba põllumajandusmaana võis erastada kuni 200 ha, sh metsamaad mitte üle 15 ha; vaba metsamaana kuni 15 ha.

Piiratud enampakkumisel võib erastada kuni 200 ha vaba põllumajandusmaad, avalikul enampakkumisel kuni 300 ha põllumajandusmaad, 100 ha metsamaad ja 3 ha linnade ja muude asulate maad. Erandiks on kirikute ja koguduste seaduse, mittetulundusühingute seaduse või sihtasutuste seaduse alusel tegutsev ja vastavasse registrisse kantud isik, kes võib maad erastada kuni 75 ha.

Maa erastamisel on ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu järgmiselt:
1) kuni 5 aastat, kui maa müügihind on 25 000 kuni 300 000 krooni;
2) kuni 10 aastat, kui maa müügihind on 300 001 kuni 5 000 000 krooni;
3) kuni 15 aastat, kui maa müügihind on üle 5 000 000 krooni;
4) kogu müügihinna erastamisväärtpaberites tasumise õiguse korral kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2 000 krooni aastas.

Järelmaksuga erastamise eelis on kinnisasja omandamine väheste kapitalikulutustega. Seetõttu umbes pool lepingutest sõlmitakse järelmaksuga.

Keskkonnaministeeriumi 2001. aasta ülevaatest nähtub, et metsamaa üldpindalaks loetakse 2 250 700 ha. Metsakaitse- ja Metsauuenduskeskuse aastaraamatu "Mets 2001" andmetel moodustavad seisuga 31.12.2001 riigimetsad 37%, erametsad 32%, muude omanike metsad 1% ning tagastamata ja erastamata metsad 30% Eesti metsade üldpinnast.

Enim on viimastel aastatel tegeldud maa tagastamise, ostueesõigusega ning vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise toimingutega. Palju on sõlmitud kasvava metsaga maa järelmaksuga erastamise lepinguid. Maavanemate kinnitusel on erastamine lõppemas, järele on jäänud jäätmaa või üksused, mis tuleks erastada avalikul enampakkumisel.

---

[3] Maareformi seadus § 20; kõik refereeringud õigusaktidest on auditeeritud perioodi seisuga, kui ei ole märgitud teisiti.
[4] Maareformi seadus § 22 lg 6
[5] Maareformi seadus § 22^2
[6] Maareformi seadus § 21
[7] Maareformi seadus § 22^3 lg 2, 3, 4, lg 7–11
[8] Maareformi seadus § 22 lg 2

Auditi iseloomustus

Valimi moodustasid audiitorid auditeeritud maakondades 1998[9]–2003 esimesel poolel sõlmitud lepingute alusel erastatud 1 874 kinnisasja hulgast. Juhuvalikuga valiti 60 kinnisasja nii, et esindatud oleksid kõik erastamisviisid.

Auditeeritud perioodil sõlmiti maa (mille koosseisu kuulus vähemalt 0,5 ha metsamaad) erastamise lepinguid järgmiselt:

Erastamise viis	Auditeeritud maakonnad	Valimiga hõlmatud	sh Pärnu	sh Ida-Viru	sh Valga
Kinnistute arv kokku	1 874	60	20	20	20
sh Pärnumaa	646				
Ida-Virumaa	438				
Valgamaa	790				
Kinnistute osakaal (%), sh	**100**	**3,20**	**1,07/3,10***	**1,07/4,57**	**1,07/2,53**
avaliku enampakkumisega erastatud kinnistute arv	24	4	2	1	1
%	100	16,67	8,33/100,00	4,17/5,00	4,17/50,00
ostueesõigusega erastatud kinnistute arv	985	28	9	7	12
%	100	2,84	0,91/2,56	0,71/4,61	1,22/2,49
piiratud enampakkumisega erastatud kinnistute arv	247	8	2	5	1
%	100	3,24	0,81/2,30	2,02/4,95	0,40/1,69
vaba metsamaana erastatud kinnistute arv	514	17	7	6	4
%	100	3,31	1,36/4,00	1,17/3,82	0,78/2,20
vaba põllumaana erastatud kinnistute arv	104	3	0	1	2
%	100	2,88	0/0	0,96/12,50	1,92/3,03

***** Esimene arv näitab asjaomase maakonna valimi osakaalu kõigi auditeeritud maakondade erastamiste üldarvust, teine antud maakonna erastamiste üldarvust.

Allikas: Ida-Viru, Pärnu ja Valga Maavalitsuse andmed

Kõik üldkogumi ja ka valimi kinnisasjad olid erastatud järelmaksuga; valimis 53 erastajat olid füüsilised, 7 juriidilised isikud. Valimiga hõlmatud kinnisasjade pindala moodustas 1 695 ha, sh metsamaa 974 ha (57,4%). Valitud kinnisasjade maksustamishind oli 15,8 mln krooni, millest 67,7% moodustas kasvava metsa maksumus. Kinnisasjad müüdi 16,6 mln krooni eest, seega 5,2% maksustamishinnast kallimalt. Müügihinnaga kaalutud keskmiseks järelmaksukestvuseks kujunes 44,7 aastat, intressimääraks 5,3% ja EVP-dega tasumise ulatuseks 97%.

Audiitorid analüüsisid dokumente ja intervjueerisid vastutavaid isikuid. Auditeerimise ajal korraldasid maa erastamist Pärnu maavanem Toomas Kivimägi, Ida-Viru maavanema kt Leo Raidma ja Valga maavanema kt Georg Trašanov.

Auditeerisid auditijuht Maidu Lääne ja vanemaudiitor Liidia Heinlo.

[9] Valga andmed alates 22.02.1996

1. Maa erastamise viisi valik

Ostueesõigus

Maa ostueesõigusega erastamise õigus on Eesti kodanikel või välismaalastel, kellele maa on antud põliseks kasutamiseks Eesti NSV taluseaduse alusel.[10]

Kolme maakonna valimis erastas ostueesõigusega talumaad kokku neli isikut. Kõigil juhtudel puudus toimikus talu rajamiseks maa andmise otsuse koopia. Otsuse olemasolule viitas omavalitsus maatüki erastamise nõusoleku andmisel. Taluseaduse alusel maa erastajate põllumajanduslik tegevus ei olnud dokumentaalselt tõendatud, selle olemasolu ei kinnitanud ka omavalitsus. Samuti ei selgunud, kas isik alustas talle põliseks kasutamiseks antud maal sihtotstarbelist tegevust enne 01.04.1996[11], vastasel juhul oleks maavanem pidanud otsustama maakasutusõiguse lõpetamise. Audiitorid ei tuvastanud, et enne erastamiseks nõusoleku andmist oleks vallavalitsus maakasutust kontrollinud.

Ostueesõigusega võib maad erastada Eesti kodanik või välismaalane ka tema omandis oleva ehitise juurde.[12] Maa erastamise avaldusele tuleb lisada ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide (hooneregistri teatis, väljavõte ehitusloa väljaandmise registrist, suvila või aiamaja üleandmis-vastuvõtuakt, ostu-müügileping jms) ning avaldaja passi isikuandmeid sisaldavate lehekülgede koopia.[13]

Auditeerimisel selgus, et maa erastamise avaldused olid esitatud õigeaegselt.[14] Küllalt sageli aga ei tõendanud erastatud maa toimikutes olevad dokumendid isiku õigust erastada maad ostueesõigusega. Puudused olid kõigis auditeeritud maakondades samad. Hooneregistri teatised olid kas vananenud[15] või puudusid üldse. Neid asendasid ostu-müügilepingu koopia, pädeva asutuse otsus ehitise üleandmise kohta jne. Nimetatud dokumendid ei pruukinud aga kajastada tegelikku omandiõigust ehitisele maa erastamise taotluse esitamise ajal. Tehtud erastamise otsused olid ka ajaliselt nihkes.

- Valgamaal andis Karula Vallavalitsus nõusoleku maa erastamiseks hoonete juurde enne, kui isik sai ehitiste omanikuks.
- Ida-Virumaal andis Toila Vallavalitsus hoonete kasutusloa ja seejärel nõusoleku 15,2 ha maa ostueesõigusega erastamiseks.

Vaba põllumajandusmaa

Vaba põllumajandusmaad võib erastada põllumajandustootja, kes saab tulu põllumajandussaaduste tootmisest või toodete müügist, omab tootmiseks vajalikku maad või põllumajandusmaa kasutamise õigust ning on kas Eestis alaliselt asuv füüsilisest isikust ettevõtja või Eesti eraõiguslik juriidiline isik.[16]

Audiitorid ei leidnud ühestki toimikust täielikku dokumentaalset tõendust isiku õigusele erastada vaba põllumajandusmaad. Mõnes toimikus ei olnud säilitatud ka erastamise taotlust.

Audiitorite arvates ei ole põllumajandusliku tegevuse mõiste maareformi õigusaktides piisavalt lahti mõtestatud ja selle rakendamine tekitab segadust. Põllumajandustoetusi makstes loetakse põllumajandustootjaks isik, kes tegeleb taime- või loomakasvatusega või hooldab tootmiseks mittekasutatavat põllumaad. Segadusest johtub ka erastamise korraldajate pinnapealsus vaba põllumajandusmaa erastamise subjekti kontrollimisel.

---

[10] Maareformi seadus § 22
[11] Maareformi seadus § 8 lg 4
[12] Maareformi seadus § 22 lg 1
[13] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 267 p 11 ap-d 1 ja 5
[14] Avaldused pidid olema esitatud kas enne 01.01.1998 või kolme kuu jooksul pärast vallasasjana hoonete omandamist.
[15] Vabariigi Valitsuse 22.08.2000. a määrus nr 277 "Riikliku hooneregistri pidamise põhimäärus" § 13 lg määrab hooneregistri tõendi kehtivusajaks 10 päeva.
[16] Maareformi seadus § 23[1]

Vaba metsamaa

Vaba metsamaad erastatakse Eestis alaliselt elavale[17] äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale või Eesti eraõiguslikule juriidilisele isikule, kes tegeleb põllumajandustootmisega, omab tootmiseks vajalikku maad või põllumajandusmaa kasutamise õigust ja saab tulu omatoodetud põllumajandussaaduste müügist. Samuti erastatakse seda neile, kes omavad metsamaad ning on teinud metsas hooldustöid[18] või asunud täitma sätteid, mis käsitlevad metsa uuendamist[19].

Audiitorid tuvastasid vaba põllumajandusmaa erastamisega sarnase olukorra. Mitmes toimikus ei olnud dokumente füüsilisest isikust ettevõtja äriregistri kande ega põllumajandustootmise või metsamajandamise kui isiku põhitegevusala kohta, samuti maa või maakasutuse õiguse olemasolu ning vastavast tegevusest tulu saamise kohta.

- Pärnumaal Are vallas moodustas ühe erastatud maaüksuse metsamaa pindala 6,13 ja muu maa pindala 3,84 ha. Maaüksus ei sisaldanud põllumajandusmaad. Vallavalitsus tõendas, et isik tegeleb loomakasvatusega. Maavalitsuse väitel erastati vaba metsamaa põllumajandustootjale, kusjuures tema maaüksuste koosseis ei pidanudki sisaldama põllumajandusmaad. Audiitoritele näib siiski kummaline, et lehmapidaja saab erastada metsamaad, mitte aga vabu põllumajanduskõlvikuid, mis talle olid vajalikud.

Äriühingu aktsiatest või osakutest pidi kuuluma riigile või omavalitsusele alla kolmandiku ning välismaalas(t)ele või välismais(t)ele juriidilis(t)ele isiku(te)le alla 50%.[20] Toimikutes puudus teave äriühingute aktsiakapitali/osakute jagunemisest.

Piiratud enampakkumine

Valimisse kuulunud juhtudel kuulutasid maavanemad piiratud enampakkumise välja viiel korral pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada põllumajandus- või metsamaad, vaid ainult elamu- ja sihtotstarbeta maad.[21] Neid maid pidanuks erastama hoopis vaba põllumajandus- või metsamaana või avalikul enampakkumisel.

- Ühe Pärnu FIE põhiliseks tegevusalaks oli äriregistri kande kohaselt põllumajandustootmine ja metsamajandus. Isiku põllumajanduslikust tegevusest tulu saamise ning tegevuseks vajaliku maakasutusõiguse omamise kohta ei olnud toimikus dokumente. Pärnu maavanem kuulutas enampakkumise välja 29.12.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada vaba metsamaad (maaüksuse koosseisu kuulus 80,1 ha põllumajandusmaad ja 97,3 ha metsamaad).

- Ühe Ida-Virumaa FIE põhiliseks tegevusalaks oli äriregistri kande kohaselt põllumajandustootmine ja metsamajandus. Isiku põllumajanduslikku tegevust kinnitas Tudulinna Vallavalitsuse 18.10.2000. a korraldus nr 116, mis aga oli rakendatava erastamisviisi osas vastuolus kehtivate sätetega. Isiku tulu saamise ning tegevuseks vajaliku maakasutusõiguse omamise kohta ei olnud toimikus ühtegi dokumenti. Ida-Viru maavanem kuulutas enampakkumise välja 28.02.2001, maa koosseisus oli 16,85 ha metsamaad.

- Ida-Virumaa erastaja osales 20.11.1998 välja kuulutatud piiratud enampakkumisel, omamata omavalitsuse otsust maa osalise või täieliku kompenseerimise kohta.[22]

- Üks FIE erastas Valga maavanema 08.11.1999 välja kuulutatud piiratud enampakkumisega maatüki, mille pindalast 96% moodustas metsamaa.

---

[17] Maareformi seadus § 23^2 lg 2
[18] Metsaseadus §-d 16–18
[19] Metsaseadus § 11
[20] Maareformi seadus § 21 lg 7
[21] Maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadus § 14 lg 4
[22] Maidla Vallavalitsus langetas otsuse õigusvastaselt võõrandatud maa mittetagastamise ja kompenseerimise menetluse alustamise kohta alles 24.05.2002.

Erastamise korraldajad viitasid maareformi seaduse muutmise seadusele[23], mille kohaselt juhul, kui maa enampakkumisega erastamine on algatatud enne käesoleva seaduse jõustumist, viiakse see lõpule seni kehtinud alustel ja korras. Alles 2003. aastast ei tohtinud maavanem korraldada põllumajandusmaa ja metsamaa enampakkumisi.[24] Ka Vabariigi Valitsuse korra[25] järgi saavad piiratud enampakkumisel põllumajandus-, metsa-, elamu- ja sihtotstarbeta maad osta äriregistrisse kantud FIE-d, kes tegelevad erastatava maa asukohajärgse omavalitsuse territooriumil põllumajandustootmisega, kui enampakkumine on algatatud enne 22.03.1999. Algatamiseks loetakse erastamise korraldaja pöördumist avaldusega katastriüksuse moodustamiseks pädeva organi poole[26].

Audiitorid leiavad, et kuigi vaba metsamaa erastamine maareformi seaduse § 23^2 järgi on piiratud enampakkumine, ei ole ta seda mitte selles tähenduses, mida sätestab maareformi seaduse § 22 lg 4. Piiratud enampakkumist tuleb vaadelda kui enampakkumise erinormi. Seega, kui enampakkumise kohta käivad sätted, mis loevad enampakkumise algatamiseks ajahetke, mil erastamise korraldaja pöördub vastava avaldusega katastriüksuse moodustamiseks pädeva organi või isiku poole,[27] siis piiratud enampakkumisel ei räägita enam erastamise algatamisest, vaid enampakkumisest selle väljakuulutamise seisuga.

Ülatoodud juhtumid käsitlevadki enampakkumise väljakuulutamist pärast 22.03.1999. Kui piiratud enampakkumine oli enne maareformi seaduse muudatuse jõustumist välja kuulutatud, tuli see viia lõpuni senistel alustel[28].

Avalik enampakkumine

Avaliku enampakkumise teel võib maad erastada Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle aktsiatest või osakutest kuulub riigile või omavalitsusele alla kolmandiku ning välismaalas(t)ele või välismais(t)ele juriidilis(t)ele isiku(te)le alla 50%.

Testimisel selgus, et dokumentaalselt oli tõendatud Valga- ja Ida-Virumaa valimisse kuulunud äriühingute õigus erastada maad avalikul enampakkumisel.

Avaliku enampakkumisega Pärnumaal maad erastanud äriühingute kohta puudus teave, kas seaduse nõuded olid täidetud.

***

Audiitorid leiavad, et kui on sätestatud eri viisid maa erastamiseks, siis tuleks erastajate võrdseks kohtlemiseks ja riigi huvide kaitseks tagada ka nende järgimine.

Sel eesmärgil tulnuks keskkonnaministril esitada valitsuse korra[29] muutmise eelnõu, mis oleks ette näinud koondada vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise toimikusse järgmised dokumendid:

- maad erastada soovija põllumajandusliku tegevuse kohta;
- maa omamise või selle kasutusõiguse olemasolu kohta;
- metsamaa hooldamise kohta;
- äriühingu aktsiate või osade eri omanike vahel jagunemise kohta.

---

[23] Maareformi seaduse muutmise seaduse (RT I 1999, 25, 366) § 2 lg 1.
[24] Maareformi seaduse muutmise seaduse (RT I 2002, 100, 586) rakendussätte § 9 kohaselt maareformi seaduse (RT I 1999, 25, 366) § 2 tunnistatakse kehtetuks.
[25] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määruse nr 268 "Maa enampakkumisega erastamise korra kinnitamine" muutmine Vabariigi Valitsuse 29.02.2000. a määrusega nr 72
[26] Sama
[27] VV 6.11.1996 määrusega nr 268 kinnitatud Maa enampakkumisega erastamise kord punkt 11
[28] Maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadus § 14 lg 4
[29] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996. a määrus nr 267

Kuna vaba põllumajandusmaa erastamine on käesolevaks ajaks lõppenud ja vaba metsamaa erastamine lõpukorral, on taolise korra kehtestamisega hiljaks jäädud. Riigikontrollil jääb üle konstateerida, et reguleerimatuse tõttu ei ole tehtud otsused ka tagantjärele kontrollitavad.

Ettepanekud

Pärnu, Ida-Viru ja Valga maavanemale:

- kontrollida enne maatüki erastamise otsustamist esitatud dokumentide ja andmete õigsust ning nõuda kõigi erastaja õigusi tõendavate dokumentide olemasolu maa erastamise juriidilistes toimikutes;
- vaadata läbi seaduse nõuetega vastuolus sõlmitud ostu-müügilepingud ning rakendada abinõud lepingute seaduse nõuetega vastavusse viimiseks või tühistamiseks.

2. Erastatava maa hind

2.1. Maa maksustamishinna tõesus

Erastatava maatüki maksustamishind koosneb maa maksustamishinnast ja maatükil kasvava metsa maksumusest. Maa maksustamishinna määramise kohustus on lasunud omavalitsustel.

Maa ostueesõigusega erastamisel oli erastamise aluseks olev maa maksustamishind piiritletud maa ostueesõigusega erastamise avalduse esitamise hetkega. Enampakkumisega erastamise puhul tuli nentida maa maksustamishinna määramist reguleerivate sätete puudulikkust. Kui esimene võitja keeldus ostu-müügilepingu sõlmimisest või nurjus enampakkumine muul viisil, pidi korraldaja välja kuulutama uue enampakkumise, kuhu võisid uue avalduse esitada samad isikud (v.a eelmise enampakkumise nurjaja). Korduva enampakkumise puhul võis esimese avalduse esitamisel arvestatud maksustamishind olla vananenud, sest vahepeal toimus uus maa korraline hindamine. Pole reguleeritud, kas korduva enampakkumise juhul peaks erastamise korraldaja maatüki alghinna ümber arvestama. Praktikas seda ei tehtud.

- Ühe Pärnumaal avaliku enampakkumise võitnud isiku loobumisel lepingu sõlmimisest ei korraldatudki uut enampakkumist, vaid sõlmiti leping suuruselt järgmist hinda pakkunud isikuga.

Audiitorid leidsid, et omavalitsused lähtusid valest hektarihinnast Pärnumaal 12-l ning Valga- ja Ida-Virumaal kummaski 6-l juhul. Vale pindala oli põhjuseks 2-l juhul. Riigikontrolli arvestus näitas, et aktides näidatud maa maksumuse (metsamaad arvestamata) erinevus õigustatust oli suurim Pärnus – kokku 12 000 krooni võrra ja valdavalt ostueesõigusega erastatud maaüksuste osas.

Segadust oli metsamaa hindamisega. Maavalitsused tellisid metsamaa maksumuse määramise OÜ-lt Metsakorralduskeskus[30], kes määras erastatava maaüksuse koosseisu kuuluva metsamaa maksumuse andmebaasis olevate takseerimisaasta kasvukohatüübi andmete alusel. 1996–2000 rakendati kasvukohatüübi hindeid paranduskoefitsiendiga. Koostades hindamisakti enne 1996. aastat kogutud andmete alusel, Metsakorralduskeskus metsamaa maksumuse arvestamisel koefitsienti ei rakendanud. Seetõttu ei saanud määratud maksumused langeda kokku maa maksumuse korralise hindamise andmetega.[31]

Valimi üldsummas oli metsamaa maksumus Metsakorralduskeskuse aktides kõrgem korralise hindamise andmetega võrreldes Pärnumaal 102 800[32], Ida-Virumaal 151 400[33] ja Valgamaal 2 000 krooni[34].

Kvaliteedilt ebaühtlast tööd põhjustas mh asjaolu, et maavalitsused ei esitanud Metsakorralduskeskusele täpsemaid arvutusjuhiseid. Hindamisakte tellides ei teatanud nad erastamise viisist, millise aasta korralise hindamise andmetest lähtuda jms.

Erastataval maal asuva kasvava metsa maksumus määrati metsainventeerimise andmebaasi takseerimisandmete alusel. Kui andmebaasis nimetatud andmed puudusid või tuli neid täpsustada, pidi hindaja – Metsakorralduskeskus – läbi viima erakorralise metsainventuuri.[35]

---

[30] OÜ Metsakorralduskeskus likvideeriti 2003. aastal ja tema funktsioonid anti üle OÜ-le Metsakaitse- ja Metsauuenduskeskus.
[31] OÜ Metsakorralduskeskus kasutatud metsamaa hinnad võisid audiitorite arvates olla turuhinnale isegi lähemad.
[32] Metsamaa maksumust hinnati kõrgemaks ostueesõigusega erastamisel 84 189, enampakkumisega erastamisel 38 501 ja vaba maana erastamisel 36 999 krooni võrra. Metsamaa maksumust hinnati madalamaks ostueesõigusega erastamisel 23 408, enampakkumisega erastamisel 3971 ja vaba maana erastamisel 29 488 krooni võrra.
[33] Metsamaa maksumust hinnati üle ostueesõigusega erastamisel 49 857, enampakkumisega erastamisel 92 527 ja vaba maana erastamisel 28 728 krooni võrra; alla ostueesõigusega erastamisel 13 746 ja vaba maana erastamisel 6 001 krooni võrra.
[34] Metsamaa maksustamishinna viga oli ostueesõigusega erastatud maaüksuste osas 11 458 , vaba maana erastatud maaüksuste osas 21 649 ja enampakkumisega erastatud maaüksuste osas 8 213 krooni.
[35] Vabariigi Valitsuse 31.03.1998. a määrus nr 73 p 6

Andmebaasi vanimad takseerimisandmeid pärinesid 1982. aastast. 52% valimisse kuulunud maatükkidel kasvava metsa hindamisel kasutaski hindaja vähemalt kümme aastat vanu takseerimisandmeid[36]. Selline lähenemine ei ole audiitorite arvates õige, sest kasvava metsa maksumuse määrab ära puistute kooslus, vanus ja seis ning need näitajad aja jooksul muutuvad. Liiga vanade andmete kasutamise tõttu hinnati metsa maksumus alla tema tegelikku väärtust. Ehkki maa erastamisel ei ole eesmärgiks riigile tulu teenida, olnuks kindlasti mõistlik nõuda õigustatud hinda.

Maksumuse arvutamisel oli kahel korral lähtutud valest pindalast, seega ka seal kasvava metsa tihumeetrite maht oli arvestatud valesti (Valgamaa). Põhjuseks oli, et hindamise tellija, maavalitsus, ei andnud Metsakorralduskeskusele õigeid lähteandmeid.

Vabariigi Valitsuse kord reguleeris metsa hindamist vaid ostueesõigusega ja enampakkumiste korral, mitte aga vaba põllumajandus- ja metsamaana erastamisel.

Pärnumaal koostas OÜ Avo Grupp maavanema tellimisel omavalitsuste maa maksustamishinna aktide ning Metsakorralduskeskus metsamaa maksustamishinna ja kasvava metsa maksumuse hindamise aktide alusel erastatavate maaüksuste koondakti. Koondakti kasutas erastamise korraldaja alusmaterjalina erastatava maaüksuse müügihinna määramisel. Osaühing jättis aga arvestamata metsamaa hindaja poolt tehtud arvestused metsakahjustuste kohta, mis maksustamishinda oleksid alandanud (ilmselt ei formuleeritud täitjale korralikku lähteülesannet). Valimisse langes kaks juhtu, kus erastatava maa müügihind oli vale. Ühel juhul viga parandati, teisel juhul vale müügihinnaga erastatud maa ostumüügileping kehtib.

Erastamisviisiti jagunesid metsasisaldusega maa järelmaksuga erastamise lepingud auditeeritud perioodil (seisuga kuni 31.03.2003) nii:

Erastamise viis	Pärnu lepingud	% lepingute üldarvust	Ida-Viru lepingud	% lepingute üldarvust	Valga lepingud	% lepingute üldarvust
Avaliku enampakkumisega	2	0,31	20	4,57	2	0,25
Ostueesõigusega	352	54,49	152	34,70	481	60,89
Piiratud enampakkumisega	87	13,47	101	23,06	59	7,47
Vaba metsamaana	175	27,09	157	35,84	182	23,04
Vaba põllumajandusmaana	30	4,64	8	1,83	66	8,35
Kokku	**646**	**100,00**	**438**	**100,00**	**790**	**100,00**

Allikas: maavalitsuste andmed

2.2. Maa müügihinna vähendamise põhjendatus

Erastatava maa müügihind korrutatakse kuni 2 ha ulatuses koefitsiendiga 0,5 väljaspool linna elamu juurde maa ostueesõigusega erastamisel Eesti alalisele elanikule.[37] Üks isik saab sooduskoefitsiendiga erastada maad ühe elamu ja ühe suvila või aiamaja juurde.[38] Põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjale, kes tegeleb erastatava maa asukohajärgse omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandustootmisega, korrutatakse erastatava põllumajandusmaa müügihind koefitsiendiga 0,5.[39] Sooduskoefitsienti ei rakendata muu maa ja ehituste aluse ning õuemaa maksumuse vähendamiseks.

Kõigi valimisse arvatud maaüksuste kohta antud maavanema erastamise otsuses on viide müügihinna vähendamise alusele. Siiski ei avanud viide müügihinna vähendamise konkreetset sisu.[40]

---

[36] Näiteks Pärnus 19-, 18- ja 12-aasta vanuseid ühel korral, 17-aastaseid kolmel ning 16- ja 15-aastaseid neljal korral; sama aasta andmeid kasutati neljal ning 4 ja 5 aasta taguseid andmeid ühel korral.
[37] Maareformi seadus § 22^3 lg 2
[38] Sama
[39] Sama
[40] Ei selgunud, kas soodustust rakendati maa ostueesõigusega erastamisel elamu juurde või põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel või mõlemaid korraga.

Mõni ostja erastas elamu juurde maad (2 ha) poole hinnaga korduvalt, kusjuures erastatud maaüksuste pindala kokku oli kuni 50 ha või endise kinnistu piires. Audiitorid juhivad tähelepanu, et lisaks ebaseaduslikule soodustuse topeltkasutusele jääb arusaamatuks riigi huvi võimaldada maa erastamist nii suures ulatuses aiamaja või suvila juurde.

- Üks Ida-Virumaa erastaja erastas kahe elamu juurde soodustingimustel mõlemal korral 50 ha maad. Ühe maatüki soodustus (3 522 krooni) oli seega ebaseaduslik.
- Üks Valga maakonna erastaja erastas maad kaks korda, vastavalt 46,6 ha ja 16,7 ha. Erastatud maa müügihinna vähendamine 2 ha ulatuses neist ühe maatüki osas ehk soodustus 3 081 krooni oli ebaseaduslik. Lisaks puudus toimikus tõendusmaterjal, et erastajal ühel maatükil elamu üldse oli. Helme Vallavalitsuse korraldusega[41] küll nõustuti erastama maad elamu juurde, samas fikseeris korralduse alusel koostatud plaan, et maaüksuse näol on tegu põllu- ja looduslik rohumaa, metsamaa, soo, kraavi, tee ja muu maaga – ehitise alust ja õuemaad ei näidatud. Ehitise olemaolule viitas hooneregistri tunnistus, kus puudus väljaandmise aasta.

Müügihinna vähendamise tingimustele mittevastamise eest tuleks ostjal tasuda erastamise korraldaja erastamise eriarvele rahas kolmekordne viimase maaüksuse seadusliku müügihinna ning ostu-müügilepingus fikseeritud müügihinna vahe.[42] Samas oleks raske süüdistada ebaseaduslikkuse ilmnemisel maatüki erastajat. Pigem on tegemist erastamise korraldajate töö puudujääkidega. Ülaltoodud Valga maakonna erastaja näite kohta saadud selgituste kohaselt oli maamõõtja jätnud plaani eksplikatsioonil ehitiste aluse pinna ekslikult märkimata. Maaosakond tegi pärast käesoleva auditi tulemuste tutvustamist ettepaneku maamõõtjale ning maakatastrile vastav parandus eksplikatsiooni sisse viia.

Soodustuse rakendamine põllumajandusmaa erastamisel oli vale ühel juhul Pärnumaal.

- Isik esitas põllumajandusmaa erastamise avalduse 30.12.1997. Avalduse esitamise ajal ei olnud ta FIE, tema maa kasutamise õigust ega põllumajanduslikku tegevust ei tõendanud ükski dokument. Isiku põhitegevusalaks oli äriregistris talupidamine tema pojale ENSV taluseaduse alusel põliseks kasutamiseks antud maal. Poeg loobus maast 12.11.1998. Seega ei olnud isikul dokumentaalselt tõendatud riigi- või munitsipaalmaa kasutuse õigust enne erastamisotsust 31.08.2000 kahe põllumajandusaasta jooksul. Maavalitsuse maaosakonna juhataja selgitas, et erastamise korraldaja aktsepteeris maa asukohajärgse omavalitsuse kinnitust sätestatud tingimustele vastava maa taotleja põllumajandusliku tegevuse olemasolu kohta ning ei kontrollinud kinnituse tõesust. Audiitorite arvestuse kohaselt tuleks ostjal maksta 35 490 krooni trahvi.

Selge metoodika puudumise tõttu vähendati mõnel juhul maaüksuse müügihinda valesti.

- Ida-Virumaal arvestati 1997. aastal kahele isikule soodustust ilma metsamaa maksumuseta, mistõttu neile määratud soodustus oli vastavalt 634 ja 1 432 krooni võrra väiksem.

Audiitorid uurisid ka, kas valimisse arvatud füüsilistel isikutel, kes erastasid maad ostueesõigusega, vaba põllumajandus- või metsamaana või piiratud enampakkumisega, oli õigus saada soodustust laste eest. Iga pärast 07.06.1996 sündinud lapse eest antud soodustus ei võinud ületanud 25 000 krooni. Samale summale oli õigus ka abikaasadel, kelle kasvatada ja ülal pidada oli ostu-müügilepingu sõlmimise päeval vähemalt neli alla 18-aastast last. Selle soodustuse rakendamisel vigu ei tuvastatud.

2.3. Järelmaksutingimuste järgimine

Kõik auditeeritud maakondade üldkogumis ja valimis esindatud kinnisasjad olid erastatud järelmaksuga. Õigus kuni 50-aastasele järelmaksu tasumise perioodile, kogu müügihinna EVP-des tasumisele ja 5%-lisele intressile on ostueesõigusega erastamisel ja piiratud enampakkumisega erastamisel. Samuti vaba põllumajandus erastamisel juhul, kui on dokumentaalselt tõendatud maa omamise või maakasutuse õigus ning põllumajandustootmisega tegelemine[43], vaba metsamaa erastamisel pidi isik omama ka enne metsamaad. Äriühingu osa- või aktsiakapitalis ei tohi välismaalaste või välismaise juriidilise isiku osa ületada 50%.

Enamasti erastati järelmaksuga maad ostueesõigusega füüsilistele isikutele. Selgus, et ostueesõigusega erastamise puhul leidus ka kõige vähem probleeme: auditeeritud 28-st ostueesõigusega maad erastanud isikust ei olnud soodustustele õigus 2-l.

---

[41] Helme Vallavalitsuse 14.08.1997. a korraldus nr 221
[42] Auditi raames ei analüüsitud elamu juurde alla 2 ha erastatud maa müügihinna vähendamise juhtumeid.
[43] Maareformi seadus § 22^3 lg 4

Ülejäänud juhtudel oli maa erastamise korraldajatel raskusi õigete järelmaksutingimuste määramisega. Vaba põllumajandus- ja metsamaad erastanud 20 isikust 75% juhtudest puudus toimikus dokumentaalne tõendus põllumajandusliku tegevuse ja maakasutusõiguse või maa omamise kohta. Neid erastajaid, kes pidid järelmaksu tasuma 5 aastat, kuid tegelikult said selle õiguse kauemaks, leiti Valgamaal 4 (19–50 aastat), Ida-Virumaal 6 ja Pärnumaal 4 (30–50 aastat). 17 erastajat võisid tasuda EVP-dega vaid 50% müügihinnast, määrati aga 100%. 16-le erastajale, kelle intressimäär pidanuks olema 10%, määrati 5%.

Neid juhtusid põhjendasid maavalitsuste vastutavad isikud asjaoluga, et isiku maakasutusõiguse või maa omamise ning põllumajandustootmise kohta oli teave vaid omavalitsustel. Üksikud omavalitsused tõendasid neid asjaolusid dokumentaalselt, enamus mitte. Erastamise korraldajad täiendavat infot ei nõudnud või kui nõudsid, siis ei saanud. Kord[44] ei kohustanud omavalitsusi esitama erastamise korraldajale erastatava maa juriidilist toimikut.

- Pärnu maavanem määras FIE-le järelmaksuga tasumise kestvuseks 6 aastat. Tegelikult ei olnud isikul üldse õigust järelmaksule, sest erastatud maatüki maksumus jäi alla 25 000 krooni. Ostu-müügileping kehtestas õiguse tasuda kogu müügihind EVP-des ja 5%-lise intressimäära. Järelmaksuta erastamisel pidanuks isik vähemalt pool müügihinnast tasuma rahas.
- Ida-Viru maavanem määras eraõiguslikule juriidilisele isikule erastatud maatüki müügihinna järelmaksuga tasumise kestvuseks 5 aasta asemel 50 aastat ning lisaks õiguse tasuda kogu summa EVP-des 5%-lise intressimääraga .
- Ühele teisele Eesti eraõiguslikule juriidilisele isikule määras Ida-Viru maavanem õigesti järelmaksukestvuse lähtuvalt müügihinna suurusest, kuid kehtestas ekslikult õiguse tasuda EVP-des 100% müügihinnast 50% asemel ja 5%-lise intressimäära 10% asemel.
- Erastajate seas oli üks osaühing Ida-Virumaal, kelle tegevuseks oli metsamajandus. Kuna ta ei olnud põllumajandustootja, siis järelmaksu võimalikkus ja kestvus sõltus müügihinna suurusest, antud juhul mitte enam kui 5 aastat. Sõlmitud ostu-müügileping kehtestas nimetatud metsamajandajale järelmaksukestvuseks 5 aasta asemel 50 aastat, EVP-de kasutamise ulatuseks 100% ja intressimääraks 5%.
- Valga maavanem määras eraõiguslikule juriidilisele isikule põhjendatult järelmaksukestvuse, kuid kehtestas alusetult õiguse tasuda EVP-des 50% asemel 100% müügihinnast.

Piiratud enampakkumise puhul tuvastas Riigikontroll järelmaksutingimuste vale määramist[45] Pärnu- ja Valgamaal 1-l, Ida-Virumaal 4-l korral (vt ka ptk 1).

- Kolm isikut Ida-Virumaal ning üks isik nii Valga- kui Pärnumaal erastasid maad pärast 22.03.1999 välja kuulutatud piiratud enampakkumisel. Sõlmitud ostu-müügilepingus määrati neile järelmaksuperioodiks 50 aastat müügihinna suurusest tuleneva 10 või 5 aasta asemel. Kõigile viiele sätestati õigus tasuda kogu müügihind EVP-des 50% asemel ning kehtestati intressimääraks 5% nõutava 10% asemel.
- Ida-Virumaal sõlmiti 28.01.99 ostu-müügileping 50-aastase järelmaksu, kogu müügihinna EVP-des tasumise ning 5%-lise intressimäära kehtestamisega füüsilise isikuga, kellel puudus menetluse ajal maa piiratud enampakkumisega erastamise õigus isikuna, kuna talle ei olnud tagastatud osaliselt või tervikuna õigusvastaselt võõrandatud maad. Selline õigus tekkis isikul alles 24.05.02, mil kohalik omavalitsus määras talle õigusvastaselt võõrandatud maa eest kompensatsiooni.

Avaliku enampakkumisega erastamisi testides tuvastasid audiitorid rikkumisi 2-l juhul.

- Ühe Valgamaal sõlmitud ostu-müügi-, asjaõigus- ja hüpoteegi seadmise lepingus ei olnud müügihinna tasumise tingimused õiged: avaliku enampakkumisega erastatud maa müügihinna tasumine järelmaksuga võis toimuda müügihinna suurust arvestades mitte 35, vaid 5 aastat ning intressimäär sai olla mitte 5%, vaid 10%. Arvestades asjaolu, et enne lepingu sõlmimist sooritatud ettemaksu koosseisu kuulus EVP-des tasutud pool müügihinda, pidanuks ostu-müügileping sätestama korraliste järelmaksude tasumise rahas. Sellist tingimust leping ei sisaldanud.

---

[44] Vabariigi Valitsuse 04.04.2000. a määrus nr 115

[45] Sätestatust lähtuvalt erastati järelmaksuga piiratud enampakkumisega maad isikutele, kellele ei tagastatud erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil õigusvastaselt võõrandatud maad osaliselt või tervikuna[45] ja nimetatud maa osas oli kohalik omavalitsus vastu võtnud otsuse maa osalise või täieliku kompenseerimise kohta, kui enampakkumine oli välja kuulutatud enne 22.03.1999 (pärast 22.03.1999 algatatud enampakkumisel võisid nimetatud isikud osta elamu- ja sihtotstarbeta maad). Maavanemad kuulutasid piiratud enampakkumisi välja ka pärast 22.03.99.

- Pärnumaal maad erastanud kahe eraõigusliku juriidilise isiku kohta puudus kinnitus, et isiku osadest kuulub riigile või omavalitsusele alla kolmandiku ning välismaalastele või välismaistele juriidilistele isikutele alla 50%.

Ettepanekud

Riik peaks looma kõik eeldused selleks, et maa erastamise korraldus tagaks riigile õigete summade õigeaegse laekumise. Selleks soovitab Riigikontroll **keskkonnaministrile**:

- teha ettepanek täiendada regulatsiooni andmete ajakohasust nõudvate sätetega:
- metsa maksumuse arvestuse aluseks tohivad olla ainult värsked takseerimisandmed.

Pärnu, Ida-Viru ja Valga maavanemale:

- analüüsida elamu- ja põllumajandusmaa sooduskoefitsiendi rakendamise põhjendatust, samuti müügihinna ja järelmaksutingimuste määramist ning nõuetele mittevastavuse korral algatada menetlus ostu-müügilepingu muutmiseks või ostjalt rahas kahju väljanõudmiseks;

Valga maavanemale:

- selgitada selle isiku erastamise asjaolusid, kes erastas maad elamu juurde kaks korda soodustingimust kasutades ning ebaseaduslikkuse ilmnedes nõuda sisse trahvisumma 9 243 krooni.

3. Erastamise piirmäärast kinnipidamine

Piiratud enampakkumisel võis maad erastada kuni 200 ha, osaledes piiratud enampakkumisel vaid üks kord.[46] Erastamise kordade arv jäeti aga vabaks Narva jõe taguse ala ja Ida-Petserimaa õigustatud subjektide osas, kes olid saanud kompensatsiooni ja võisid erastada maad lähimas maakonnas.[47]

Kui maa erastamisel vaba põllumajandus- ja metsamaana on sätestatud pindalapiirang metsamaa osas (üks isik võib erastada kuni 10 ha vaba metsamaad (maakorralduse nõuetest tulenevalt võis erastatava maa pindala olla kuni 5 ha suurem)[48] ja avalikul enampakkumisel võib erastada kuni 100 ha metsamaad[49], siis piiratud enampakkumise puhul sellist piirangut ei ole. Nii võis piiratud enampakkumise teel erastada metsamaad kuni 200 ha.

Auditivalimisse kuulunud piiratud enampakkumisega maad erastanud kaheksast isikust erastas maad korduvalt viis.

- Üks idavirumaalane erastas maad Ida-Virumaal ja lisaks samal moel maad ka Saare- ja Raplamaal, kus metsamaa osakaal üldpinnast oli vastavalt 100% ja 86,9%.
- Piiratud enampakkumisel erastatud metsamaa oli mitmel juhul pindalalt väga suur, samuti Ida-Virumaal erastas üks isik 173,4, teine 155,9 (osaledes pakkumistel 7 korda), kolmas 67,4 ja neljas 55,1 ha.
- Ida-Virumaal erastas isik maad kokku 195,8 ha, osaledes piiratud enampakkumistel 7 korda. Ka tema huvi oli suunatud metsamaa erastamisele – erastatud maa üldpinnas oli seda 155,9 ha.

Erastamise korraldajad ei osanud metsamaa erastamist nii suures koguses põhjendada.

Valimi piires moodustas piiratud enampakkumisega erastatud maa kogu pindalast metsamaa 78,4%, sh Valgamaal 96,9%, Ida-Virumaal 84,9% ja Pärnumaal 61,6%.

Muude erastamisviiside – ostueesõigusega erastamine, vaba põllumajandus- ja vaba metsamaa erastamine, avalikul enampakkumisel erastamine – piirangutest kinnipidamist testides selgus, et erastamise korraldajad olid reeglina lähtunud õigusaktidest ja maad ei erastatud lubatust suurema pindalaga.

Erastamise korraldajatel puudub andmebaas isikute kohta, kes on piiratud enampakkumisega või ka muul viisil erastanud maid teistes maakondades. Andmebaasi on üritanud luua Rahandusministeerium, kuid tänini ei ole suudetud seda viia tasemele, kus maavalitsused saaksid kogu info erastajate kohta.

Seaduses pole nähtud ette sanktsioone juhuks, kui pärast lepingu sõlmimist selgub, et ostja on esitanud valeandmeid, kinnitades, et ta ei ole varem piiratud enampakkumisega maad erastanud.

Ettepanekud

Et seaduse mõtet piirangute suhtes ei kuritarvitataks ja õigustatud subjekte koheldaks võrdselt, soovitab Riigikontroll **keskkonnaministrile**:

- teha ettepanek sätestada maareformi seaduses:
  - piirang piiratud enampakkumisel erastatava metsamaa pindala suurusele;
  - tähtpäev, mil nimetatud isikud ei saa enam esitada avaldusi piiratud enampakkumisel osalemiseks.

Keskkonnaminister vastas, et temale adresseeritud meetmetega on hiljaks jäädud, kuna maa piiratud enampakkumisega erastamise menetlus maareformi seaduse alusel lõppes sisuliselt 31.12.2003.

---

[46] Maareformi seadus § 22^1 lg 4
[47] Maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seadus § 14 lg 5
[48] Maareformi seadus § 23^1 lg 5
[49] Maareformi seadus § 22^1 lg 3

Riigikontroll leiab, et tekib õigustatud subjektide võrdse kohtlemise küsimus. Nimelt võetakse avaldusi maa piiratud või avalikul enampakkumisel erastamiseks vastu pärast 2003. aasta 31. detsembrit juhul, kui avalduse esitab isik, kes on ära toodud maareformi seaduse § 22 lõike 4 punktis 1 või 2 tulenevalt maa mittetagastamise otsusest. Seda õigust ei ole isikutel, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Narva jõe tagusel Virumaal või Ida-Petserimaal.

Samas kui viimati nimetatutel ei ole enam õigust enampakkumistel osaleda, kehtib ikkagi maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse § 14 lg 5 kui erinorm, mis sätestab, et maa tagastamise õigustatud subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Ida-Petserimaal, saab piiratud enampakkumisel osta maad Põlvamaal või Võrumaal, ning subjekt, kelle tagastamisele kuuluv maa asub Narva jõe tagusel Virumaal. Selguse huvides tuleks see säte tühistada.

4. Erastamisdokumentide omavaheline vastavus ning andmete täielikkus ja õigsus

Audit pidi andma vastuse, kas valimisse arvatud isikutel olid nelja olulisema näitaja – müügihind, EVP-de kasutamise ulatus, järelmaksukestvus, intressimäär – suhtes maavanema otsuse, ostu-müügilepingu jm dokumentide tingimused identsed. Leidus hulk juhtumeid, kus need näitajad kokku ei langenud. Samuti oli osa olulisi andmeid puudu või vale.

Pärnumaa

- Leidus maavanema otsuseid, millega määratud müügihind ei vastanud maa ja kasvava metsa hindamise aktidele. Enamjaolt viga avastati ja parandati enne lepingu sõlmimist. Tuli ette ka seda, et vea kõrvaldamiseks sõlmiti ostu-müügilepingu muutmise leping. 2000. aasta detsembris parandati üht jaanuaris FIE-ga sõlmitud lepingut 191,7 ha maa erastamiseks, sest avastati 0,5 mln krooni suurune viga.
- Auditi ajal sõlmiti üks ostu-müügilepingu muutmise leping, millega viidi müügihinna tasumisel EVP-de kasutamine vastavusse maavanema erastamise otsuses määratud 50%-lise piiriga.
- Ühes erastajaga sõlmitud lepingus olid aastamaksed arvestatud maavanema otsusega kooskõlas lähtudes 50-aastasest järelmaksukestvusest, kuid lepingu tekstis oli kirjas 11-aastane järelmaks.
- Neljal korral ei langenud maaüksuse müügihind kokku maavanem erastamise otsuses, enampakkumise läbiviimise teates või enampakkumise protokollis.
- Neljal korral oli sõlmitud lepingus maavanema otsusest erinev maaüksuse müügihind või EVP-de kasutamise ulatus, kahel neist tehti lepingu muutmisega parandused.
- Ühes võla ülekande lepingus nimetati erastamisviisiks vaba metsamaa asemel piiratud enampakkumist.
- Kahes maavanema korralduses ja kahes lepingus ei mainitud erastamise eriarve koordinaate, mis ei võimaldanud müügihinna ja intressi ülekandeid rahas.
- Ühes maavanema erastamise otsuses oli vale viide volikogu otsusele.
- Ühes notariaalselt tõendatud lepingus oli vale viide maavanema erastamise otsusele.
- Neljal korral kehtestas maavanem erastamise otsusega järelmaksu tasumise alguseks kinnistamisele järgneva tähtpäeva, ehkki korra järgi tuli maksetähtaega arvestada ostu-müügilepingu sõlmimise kuupäevast alates. [50] Sellega lükati järelmaksu tasumise algust põhjendamatult edasi.
- Viiel korral sätestati lepingus järelmaksu tasumise alguseks kinnistamisele järgnev tähtpäev.
- Ühel korral oli tegelik ettemaks alla 10% müügihinnast, lepingu sõnastuses loeti 10% nõue aga täidetuks.

Ida-Virumaa

- Ühes maavanema otsuses enampakkumise väljakuulutamise kohta ja ka üleriigilises ajalehes ilmunud kuulutuses oli maaüksuse alghinnaks märgitud 13 282, tõene maksustamishind aga 162 603 krooni[51].

Kindlasti oli ülaltoodud näidete üks olulisi põhjusi see, et üheski auditeeritud maavalitsuses ei olnud kaardistatud erastamise korraldamise protsessi. Ka maavalitsuste siseauditite käigus ei ole erastamist kontrollitud.

Ettepanekud

Parandamaks kontrolli maa erastamise üle, samuti eksituste ja ka tahtlike vigade vältimiseks soovitab Riigikontroll **Pärnu, Ida-Viru ja Valga maavanemale**:

- sätestada eel- ja järelkontrolli protseduurid, mis aitaksid avastada vigu ja andmete mittevastavust maavanema erastamise otsuses, sõlmitavates ostu-müügilepingutes jm;
- näha siseauditite tööplaanis ette maa erastamise protsessi kontrollimised, mille tulemusena selguks, kuidas on maa erastamise korrast kinni peetud.

[50] Vabariigi Valitsuse 06.11.1996 määrus nr 267 p 23 ap 1 ja nr 268 p 57, 04.04.2000. a määrus nr 115 § 21 lg 4, 5, 6
[51] Enampakkumise protokollist selgus, et pakkumine algas õigest algmaksumusest.

5. Erastamise eesmärkidest juhindumine

Maareformi eesmärk oli kujundada riiklikul maaomandil rajanevad suhted ümber peamiselt maa eraomandil põhinevateks suheteks, lähtudes endiste omanike õiguste järjepidevusest ja praeguste maakasutajate seadusega kaitstud huvidest, ning luua eeldused maa efektiivsemaks kasutamiseks.[52]

Reform on täitmas oma põhilist eesmärki omandisuhete muutmisel, enamik maast on erastatud. 2003. aasta lõpuks oli erinevatel viisidel erastatud 825 464 ha. Maa-ameti hinnangul peaks see arv ületama miljoni hektari piiri. Maa erastamise avaldusi enam peaaegu ei tule ja arvud näitavad, et paljud erastamistaotlused ootavad korraldajate-poolset lahendust.

Audiitorid ei ole aga veendunud, et maa erastamine on taganud maa efektiivsema kasutamise, eriti metsa- ja põllumajandusmaa puhul. Üks põhjus on see, et seaduse lüngad on võimaldanud põllumajandus- ja metsamaad erastada neil, kelle puhul pole kindel, kas neil oli õigus seda erastada. Auditiaruandes leidub selle kohta hulk näiteid. Teisalt on erastamise käigus osa metsamaad sattunud metsamajandamis- ja puidutöötlusfirmade kätte, mis kindlasti ei olnud maareformi eesmärk.

- Isik erastas Valgamaal maad, sh metsamaad, piiratud enampakkumisel. Enampakkumisest osavõtu tasu tasus ja tagatisraha maksis aga AS Maa ja Talu. 26.01.2000 sõlmiti maa ostu-müügileping, kuid juba 17.04.2000 küsis värske omanik maavanemalt nõusolekut maa võõrandamiseks. Maavanem kontrollis võõrandaja tausta ning andis nõusoleku, 08.03.2001 sõlmiti uus leping, millega kinnistu kasutus- ja omandiõiguse võtsid üle AS Metsahektar ja AS Metsamaahaldus.
- Nelja Pärnumaal erastatud maaüksuse müügihinna ettemaksu, tagatisraha või aastamaksu ning korraldamise kulud kandis üle OÜ Metsagrupp või Metsamaahalduse AS või nende äriühingute juhatuse liikmed.
- Neljal korral esindas Pärnumaal erastajat volitatud isik, kelleks olid kas OÜ Metsagrupp või Metsamaahalduse AS-i juhatuse liikmed või teine erastaja, kes võõrandas erastatud maa nimetatud äriühingutele.
- Kolm Pärnumaal erastatud maaüksust võõrandati vahetult pärast ostu-müügilepingu sõlmimist Metsamaahalduse AS-ile.
- Pärnumaal asuva kasutuskõlbmatu laut-elamu juurde 1998. aastal ostueesõigusega maad erastanud isik võõrandas selle neli kuud hiljem OÜ-le Metsahektar.

Praegu kehtib säte, et metsamaad erastanud isik ei või seda võõrandada enne ostuhinna täielikku tasumist ja mitte enne viie aasta möödumist ostu-müügilepingu sõlmimisest. See õige põhimõte vajanuks vastuvõtmist märksa varem, mis oleks aidanud ära hoida erastatud metsamaa edasimüüki metsatöötlusega tegelevatele firmadele.[53]

Hea võimaluse metsaga äri teha andis seegi, et Ida-Petserimaa ja Narva jõe taguse maa eest kompensatsiooni saanud õigustatud subjekt võis piiratud enampakkumisega erastada kokku 200 ha metsamaad piiramatu arv kordi.

Maa kohesele võõrandamisele on aidanud kaasa ka omavalitsused.

- Ühe Valgamaa omavalitsuse korralduses maa erastamisega nõustumise kohta sisaldas punkti, milles sätestati, et vaba põllumajandusmaad ei tohi võõrandada enne selle maatüki kinnistusraamatusse kandmist. See oli tarbetu innustav vihje omavalitsuse poolt. Enne ei saanuks maad niikuinii võõrandada. Põllumajandusmaad erastati eelkõige sihtotstarbeliselt ja kindlasti ei olnud see seadusandja tahe, et maatükk läheks kohe teisesse tsiviilkäibesse.

Põllumajandusmaad, mida ei erastatud piiratud enampakkumisel, võidakse avaliku enampakkumise asemel anda kasutusvaldusesse. Põllumajandustootmine ja maa lepingulise kasutamisega seonduv ei ole otseselt seotud maareformiga. Kuna ta maareformi konteksti on seotud, siis tekitab see probleeme erastamises nii omavalitsuse kui erastamise korraldaja tasemel. Kui maa lõpuks maavanema otsusega ikkagi avalikule enampakkumisele pannakse, on viivitamine reformi lõpetamist tublisti edasi nihutanud.

Erastamise venimist on põhjustanud maa erastamise kooskõlastamine Maa-ametiga, mille sisuks oli teada saada maatükid, mida riik soovis endale jätta.

---

[52] Maareformi seadus § 2
[53] Maareformi seadus § 23^4 lg 9

Kui maad taotletakse riigi- või munitsipaalomandisse maareformi seaduse alusel, on selle maa omandamisel eesõigus füüsilisel isikul, kes taotleb maa ostueesõigusega erastamist sätestatud ulatuses.[54] Kui aga ostueesõiguse taotlusi ei ole, on enne maa piiratud või avalikule enampakkumisele minekut või erastamist vaba põllumajandus- ja metsamaana riigil õigus see enda omandisse jätta. Maa-amet seadis 2003. aasta kevadest sisse nõude, et maavanemad peavad iga maatüki erastamist temaga kooskõlastama, et välja selgitada, kas riik soovib konkreetset maatükki enda omandusse jätta. Uute maatükkide erastamine kuulutatigi välja pärast kooskõlastuse saamist Maa-ametilt.

Kui vajaminev kooskõlastus anti, maavalitsuste jaoks probleemi ei tekkinud. Ent kui Maa-amet kooskõlastust ei andnud, seiskus antud maatüki erastamine teadmata ajaks (näiteks võis ministeerium hiljem teatada, et maatükki ikkagi ei vajata ning maavanem pidi erastamise korraldamisega uuesti alustama). Olulise lisaprobleemina kerkis asjaolu, et erastamise korraldaja ja potentsiaalne erastaja olid maksnud katastriüksuse moodustamise eest, nende hüvitamist ei olnud aga kelleltki nõuda.[55] Erastamise korraldajate arvates on käesolevaks ajaks kooskõlastus tähtsuse minetanud, sest maa erastamine on lõpukorral. Audiitorite arvates oleks vajalik olnud sätestada katastriüksuse moodustamise kulude hüvitamise mehhanism juhuks, kui potentsiaalne erastaja asjata kulutusi teeb. Õigusaktid seda menetlust ei reguleeri.

Maareform on lõpukorral ja maa erastamise tehingud toimuvad aeglustuvas tempos. Praegu on maad reeglina võimalik erastada vaid üksikutel seaduses sätestatud juhtudel. Kuid omavalitsusüksustes on pooleli märkimisväärne hulk erastamismenetlusi varasemast perioodist. Erastamistoimingute lõpuleviimiseks ei ole seatud kindlaid tähtaegu.

Enamik maareformi käigus riigi kasuks tekkinud nõuetest ulatuvad pikaaegse järelmaksu õiguse tõttu kaugemasse tulevikku. Võlanõuetega seotud menetlus kujutab endast sisuliselt riigivara valitsemist. Seetõttu tuleks luua riigivaraseaduse osana regulatsioon, mis korrastaks selle valdkonna.

Loomulikult moodustab maareformi valdkonna probleemistik keeruka kompleksi, mis ulatub üle erastamise korraldajate, aga ka keskkonnaministri vastutusala piiride. Ilmselt oleks otstarbekas taasluua maareformi valitsuskomisjon, kelle pädevuses oleks maareformi lõpetamine ja vastavate õigusaktide ettevalmistamine. Samuti oleks vaja anda hinnang maareformiga saavutatule, kuid ka mõnede maavanemate senisele tegevusele, eelkõige põllumajandus- ja metsamaa piiratud enampakkumise väljakuulutamisele pärast 22.03.1999, kui maareformi seaduse kohaselt seda teha ei tohtinud.

Ettepanek

Olukorras, kus enamik maad on erastatud, maa efektiivne kasutus maareformi seaduse vahenditega aga küsitav, oleks otstarbekas lõpetada maareformi seaduse sätete kehtimine ja üle minna riigimaa müügile. Selleks soovitab Riigikontroll **keskkonnaministrile**:

- teha Vabariigi Valitsusele ettepanek maareformikomisjoni moodustamiseks, kes:
  - vaataks läbi maareformi lõpetamisega seotud korralduslikud küsimused ja valmistaks ette vastavad materjalid;
  - reguleeriks maa erastamisel järelmaksuga seotud rahaliselt hinnatavate nõuete valdamise, kasutamise ja käsutamisega seotu.

Jüri Kõrge
Peakontrolör
Tegevusriskide auditi osakond

[54] Maareformi seadus § 20
[55] Maareformi seadus § 23 lg 5 sätestab, et maa erastamine toimub erastaja kulul.

Keskkonnaministri ja maavanemate vastused

KESKKONNAMINISTEERIUM

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 Tallinn

Teie: 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/222

Meie: 23 03.2004 nr 5-5/1352 -4

Seisukohad kontrolliaruande eelnõule
"Riigimaa erastamise korraldus"

Keskkonnaministeerium tutvus põhjalikult Teie poolt esitatud materjalidega. Esitame omad seisukohad.

Keskkonnaministrile on kontrolliaruande teises osas „"Erastatava maa hind" tehtud rida ettepanekuid.

1. Tehakse ettepanek täiendada regulatsiooni andmete ajakohasust nõudvate sätetega.
Kahjuks ei ole see ettepanek üheselt mõistetav. Kontrolliaruandes räägitakse andmete ajakohasusest eelkõige erastamise aluseks olevate maa maksustamishindadega seoses. Maa ostueesõigusega erastamisel on erastamise aluseks olev maa maksustamishind selgelt piiritletud maa ostueesõigusega erastamise avalduste esitamise hetkega. Kuivõrd aga maa erastamine piiratud enampakkumisel ja avaliku enampakkumisega on sisuliselt lõppenud (vastavad avaldused tuli esitada hiljemalt 31. detsembriks 2003), siis ei ole nimetatud ettepaneku rakendamine enam sisuliselt võimalik.
2. Tehakse ettepanek kehtestada, et metsa maksumuse aluseks võivad olla vaid värsked takseerandmed.
Kuigi aruande koostaja ei ole täpsustanud, mida käsitleda *värskete* andmetega ning kuigi uute andmete hankimine võib aeglustada maa erastamise menetlust, on ettepanek asjakohane ja õige ning selle arvestamine võimalik.

3. Tehakse ettepanek juhul, kui maad erastatakse korduva enampakkumise teel, peab juhul, kui maa maksustamishind on vahepeal muutunud, kajastuma see ka maa maksustamishinnas.
Vastavalt maareformi seaduse § 40 lõikele 2 toimus maa enampakkumisega erastamine maareformi seaduse alusel üksnes kuni 31.detsmbrini 2003. Vaid erakordselt harvadel juhtudel on teoreetiline võimalus, et maad võidakse erastada piiratud enampakkumisel. Tegemist on nn esmaste, mitte korduvate enampakkumistega, seega määratakse alghind vastavalt seadusele olemasoleva maksustamishinna alusel ning mingeid nn kordusenampakkumisi enam toimuda ei saa. Eeltoodust tulenevalt ei ole võimalik antud ettepanekut täita.

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 24.03.04 Reg nr 2-7.1-TR/04/222

Toompuiestee 24
15172 TALLINN
telefon 626 2802
faks 626 2801
e-post: min@ekm.envir.ee
Reg. nr 70001231

Keskkonnaministrile on kontrolliaruande kolmandas osas "Erastamise piirmäärast kinnipidamine" tehtud rida ettepanekuid maareformi seaduse täiendamise osas:

1. tehakse ettepanek sätestada piirang Narva jõe taguse Virumaa ja Ida-Petserimaa õigustatud subjektidele lubatud erastamise kordadele ning piiratud enampakkumisel erastatava metsamaa pindala suurusele;
2. tehakse ettepanek sätestada sanktsioonid nende piirangute ja erastamise kordade arvu rikkumise ja valeandmete esitamise eest.

Nii nagu eelnevalt sai märgitud, on maa enampakkumisega erastamise menetlus maareformi seaduse alusel lõppenud sisuliselt 31.detsembril 2003.a. Seega ei ole toodud ettepanekute arvestamine ka kõige parema tahtmise juures võimalik. Sooviksin veekord rõhutada, et see, mis tavatähenduses võib tunduda teatava reguleerimatusena, ei pea seda maareformi kontekstis olema. Nimelt on maareformi seaduses sätestatud erastamise õigustatud isikute ringid ning nende maa erastamise võimalused teatud poliitiliste kompromisside küsimus. Nii näiteks puudus ajal mil paljudel oli võimalus maad piiratud enampakkumisel erastada, Narva jõe taguse Virumaa ja Ida-Petserimaa õigustatud subjektidel igasugune maa erastamise ja tagasisaamise võimalus. Just eelnimetatud põhjustel ei piiratud nende erastamiskordade arvu.

Kontrolliaruande viiendas osas "Erastamise eesmärkidest juhindumine" on toodud rida tõdemusi, mida sooviksime kommenteerida.

1. Seaduse lüngad on võimaldanud erastada põllumajandus- ja metsamaad isikutel, kellel ei pruukinud erastamise õigust olla.

Tegelikkuses ei saa enamikku selliseid juhtumeid mitte kuidagi panna seaduse lünkade arvele. Kui maa erastamise korraldajad (nii kohalikud omavalitsused kui ka maavalitsused) oleksid järginud kehtestatud reegleid ning õigusaktide mõtet, ei oleks meil põhjust rääkida ohtratest kuritarvitustest. Kui ikka vaatamata seaduses sätestatud nõuetele ei vaevuta kontrollima ka kõige elementaarsemaid erastamise õigustatud isikule kehtestatud nõudeid, ei ole seda võimalik küll puuduliku regulatsiooni arvele panna.

2. Maa laiaulatuslik rentimine ei ole maareformi eesmärk.

Vaadates hetkel maareformi seaduses sätestatud põllumajandusmaaga seotu toimingute jaoks sätestatud korda saame tõdeda, et maa kasutusvaldusesse andmine (mitte rentimine) ei olegi eesmärk omaette, vaid vahend põllumajandusmaa sihipärase kasutamise tagamiseks ning maa erastamise esimene etapp.

3. Maa-ameti tegevus maa riigi omandisse jätmise taotluste esitamisel.

Ei saa nõustuda aruandes toodud väitega, et Maa-amet on tegutsenud „omal algatusel". Maa-ametile on maareformi seadusega antud väga selged volitused. Maareformi seaduse § 38 lõikele 1 viivad maareformi läbi Vabariigi Valitsus Maa-ameti kaudu ja kohalikud omavalitsused. Vastavalt maareformi seaduse § 38 lõikele 3 võib Maa-amet maareformi seaduse §-s 2 sätestatud eesmärgi saavutamiseks (üheks eesmärgiks oli teatavasti ka riigi omandisse jääva maa määramine) **korraldada erastatava maa munitsipaalomandisse antava ning riigi omandisse jäetava maa väljaselgitamist.** Nimetatud säte on jõus 16.juunist 2000. Seega on Maa-amet tegutsenud seadusega talle antud volituste piires ning riigi huvides. Kahjuks ei saa sama öelda mõne maavanema kohta, kelle otsustega erastati hulgaliselt riigimetsamaad. Riigi maareserv ei saa koosneda üksnes maast, mida keegi soovinud ei ole. Erastamise korraldajate arvamust erastamismenetluse käigus riigi huvide väljaselgitamise mittevajalikkusest või selle tähtsuse kadumisest on äärmiselt küüniline. Kui ligemale 140 000 ha maad (väärtusega enam, kui miljard krooni), mille erastamismenetluse käigus riigi omandisse taotlemiseks Maa-amet asjakohased dokumendid esitas, ei ole nende arvates nimetamisväärne kogus, siis on küll midagi väga korrast ära.

Veel tuleb rõhutada, et erastamist taotlenud isikute poolt katastrimõõdistamiseks tehtud põhjendatud kulutused on maa riigi omandisse jätmisel alati hüvitatud. Sageli ei ole aga maavalitsused, kelle loal üldse selliseid kulutusi oli võimalik teha, pööranud vähimatki tähelepanud sellele, et nende nõusolekul toimuvate mõõdistustööde kulud oleksid kontrolli all. Nii näiteks aktsepteeris üks maavalitsus viie teineteise kõrval linnas asuva krundi mõõdistamishinnana enam, kui 50 000 krooni. Sellise kulutuse hüvitamisest Maa-amet keeldus.

Kontrolliaruande viiendas osas "Erastamise eesmärkidest juhindumine" on toodud ka rida ettepanekuid.
Keskkonnaministeeriumi arvates ei ole hetkel otstarbekas Vabariigi Valitsuse poolt maareformi komisjoni taasmoodustamine. Sellised komisjonid vaid hajutavad vastutust. Maareformi lõpuleviimise tagavad eelkõige kõigi asjasse puutuvate institutsioonide koostöö tõhustamine ning vajadusel täpsustused õigusaktides. Võimalik, et maareformi jõulisema lõpuleviimise huvides tuleks kaaluda teatud struktuurilisi ümberkorraldusi.

Äärmiselt oluline on ka kontrolliaruandes nimetatud selguse saavutamine järelmaksuga seotud küsimuste lahendamisel.
Keskkonnaministeeriumil on kavas esitada maareformi seaduse muutmise seaduse eelnõu, mille sätted on suunatud maareformi lõpetamisele. Mis puudutab aga erastamise korraldajate osas seisukohtade võtmist, siis tuleb sellesse vajadusel kaasata õiguskaitseorganid ning esitada neile asjakohane informatsioon seisukohavõtuks.

Täname Riigikontrolli konstruktiivse koostöö eest. Palume arvestada meie ettepankutega.

Lugupidamisega

Villu Reiljan
Minister

Kalev Kangur 6650 601

IDA-VIRU MAAVALITSUS

Hr Jüri Kõrge
Peakontrolör
Riigikontroll
Narva mnt 11a
15013 TALLINN

Teie 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/224

Meie 18.03.2004 nr. 3.2-4/810

Vastus kontrolliaruande eelnõule
Riigimaa erastamise korraldus

Täname teid ja auditi meeskonda Ida-Viru Maavalitsuses maa erastamise õigusaktidele ja maareformi eesmärkidele vastavuse auditeerimise eest. Oma edaspidises tegevuses arvestame Teie poolt välja toodud tähelepanekutega. Järgnevalt esitame omapoolsed lisaselgitused kontrolliaruande eelnõus esitatu kohta.

1. Piiratud enampakkumine

Kontrolliaruande eelnõus on väide, et *maavanemad kuulutasid viiel korral välja piiratud enampakkumise pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada põllumajandus- või metsamaad, vaid ainult elamu- ja sihtotstarbeta maad.*
Maareformi seaduse muutmise seaduse, vastu võetud 17.02.1999.a. (RT I 1999, 25, 366) paragrahvi 2 lõike 1 kohaselt **kui maa enampakkumisega erastamine on algatatud enne käesoleva seaduse jõustumist, viiakse see lõpule seni kehtinud alustel ja korras**.

Maareformi seaduse muutmise seaduse, vastu võetud 13.11.2002.a ja jõustunud 01.01.2003.a. (RT I 2002, 100, 586), rakendussätete paragrahvi 9 kohaselt **maareformi seaduse muutmise seaduse** (RT I 1999, 25, 366) **paragrahv 2 tunnistatakse kehtetuks**, see tähendab et 2003. aastal maavanem enam põllumajandusmaa ja metsamaa osas enampakkumisi korraldada ei saanud.

Kooskõlas **"Maa enampakkumisega erastamise korra"** (RT I 1996, 78, 1385; 2000, 24, 132; RT III 2001, 9, 98; RT I 2001, 49, 273 edaspidi "Kord") punkti 7 lõikega 5 said piiratud enampakkumisel osta põllumajandus-, metsa- ja sihtotstarbeta maad äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtjad, kes tegelevad erastatava maa asukohajärgse kohaliku omavalitsusüksuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, kui enampakkumine on algatatud enne 22. märtsi 1999. a. "Korra" punkti 25 lõike 5 kohaselt tuli lisada avaldusele maa taotlemisel maareformi seaduse 21. märtsil 1999. a kehtinud redaktsiooni paragrahvi 22 lõike 4 punkti 5 alusel õiend füüsilisest isikust ettevõtja registreerimise kohta Eesti äriregistri pidaja

2002/79

PRINTEX • Tell. 220564

Keskväljaku 1
41594 JÕHVI

tel.(033) 21 201
faks (033) 21 240

a/a 10002040588004
Eesti Ühispank, kood 401
Ida-Virumaa Riigikassa

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 19.03.04
Reg. 2-7.1-TR/04/224-2

poolt peetavas registris. Enampakkumisele ei saanud ükski FIE, kelle tegevusalaks ei olnud märgitud põllumajandussaaduste tootmine. Toimikus oli kehtiv Lääne-Viru Maakohtu registriosakonna poolt tõestatud kaart. Vastavalt "korra" punktile 28 nõuti põllumajandusliku tootmisega tegelejana piiratud enampakkumisel osaleda soovivalt isikult ka täiendavalt põllumajanduslikku tootmist tõendavat väljavõtet tuludeklaratsioonist. Neid esitati nii Ida-Viru, Võru, Saare, Tartu ja ka teistest maksuametitest ja raske oli aru saada, kus tegelik tootmine toimus.

2.3 Järelmaksutingimuste järgimine (lk 11-13)
Erastatava maa eest tasumine
Kooskõlas MRS paragrahv 22^3 lõike 4 punktiga 4 võib kogu müügihinna tasuda erastamisväärtpaberites äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või **äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil** MRS paragrahvi 22^1 lõike 2^2 ning paragrahvide 23^1 ja 23^2 alusel erastatava maa eest. (Üks põllumajandusliku tootmisega tegelev eraõiguslik juriidiline isik Ida-Virumaal, erastas vaba metsamaad). (lk 12)

Erastaja õigus järelmaksule
MRS paragrahvi 22^3 lõike 7 punkti 4 kohaselt on MRS paragrahvi 22^3 lõikes 4 sätestatud maa erastamisel ostjal õigus müügihinna tasumisel kasutada järelmaksu kuni 50 aastat arvestusega, et tasumisele kuuluv summa intresse arvestamata ei oleks väiksem kui 2000 krooni aastas. (Üks põllumajandusliku tootmisega tegelev eraõiguslik juriidiline isik Ida-Virumaal, erastas vaba metsamaad).
Tõepoolest, valesti on määratud 50 aastane järelmaksu tähtaeg ühele Ida-Virumaal metsamajandusega tegelevale osaühingule, kes erastas vaba metsamaad, kuid arvesse tuleb võtta asjaolu, et juba 04.02.2003.a oli hüpoteek kustutad. (lk 12)

3. Erastamise piirmäärast kinnipidamine
Kooskõlas maareformi seaduse (RT 1991, 34, 426; RT I 2001, 52, 304; 93, 565; 2002, 11, 59; 47, 297; 298; 99, 579; 100, 586; 2003, 26, 155, edaspidi MRS) paragrahvi 22^1 lõikega 3 võib üks isik piiratud enampakkumisel erastada kokku kuni 200 ha maad. Ida-Virumaal erastas tõepoolest üks isik piiratud enampakkumisel maad osaledes 7 korda, kuid **erastatava maa suuruseks oli 195,77 ha, mitte 204,5 ha** nagu kontrolliaruandes märgitud. Erastamine toimus maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse (RT I 1997, 81, 1363; 2000, 54, 347), vastu võetud 23.10.1997.a. § 14 lg. 5, alusel Maa-ameti selgituste kohaselt **seadus on sätestanud ühekordse piiratud enampakkumisel maa omandamise õiguse piirangu (omandamine üks kord) üksnes § 22 lõikes 4 nimetatud isikute osas (vt. § 22.1 lg.3), mitte aga maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse § 14 lõikes 5 nimetatud isikute osas. Seega on nimetatud isikutele maa piiratud enampakkumisel erastamise õigust piiratud hetkel üksnes koguseliselt.**

Kuna kontrolliaruande eelnõu põhjal ei olnud võimalik isikuid tuvastada, on raske kontrollida sooduskoefitsiendi 0,5 mitmekordset kasutamist.

Kontrolliaruandes väljatoodud faktide kontrollimine oleks olnud lihtsam, kui te kasutaksite "ühe isiku" asemel toimiku numbrit, maaüksuse katastritunnust või muud.

PÄRNU MAAVALITSUS

Riigikontroll
Narva mnt 11 a
15013 TALLINN

Teie 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/213
Meie 12.03.2004 nr 3.2-2/365-2

Riigimaa erastamise korralduse audit

Austatud härra Jüri Kõrge

Tutvusime Teie poolt esitatud riigimaa erastamise korraldamise kontrolliaruande eelnõuga. Leiame, et eelnõus on käsitlemist leidnud kõik olulised probleemid ja riskid, mis on tekkinud riigimaa erastamisel.
Esitame Teile veel täiendavalt omapoolseid selgitusi ja meie väiteid tõendavaid materjale, kuna leiame, et kontrolliaruande eelnõus ei ole Pärnu Maavalitsuse maaosakonna juhataja märkused leidnud kajastamist.

Eelnõu lk 6:
Auditeerimisel selgus, et maa erastamise avaldused olid esitatud õigeaegselt.[14] Küllalt sageli aga ei tõendanud erastatud maa toimikutes olevad dokumendid isiku õigust erastada maad ostueesõigusega. Nt Pärnumaal **ei olnud** erastamislepingu sõlmimise momendiks toimiku dokumentidega tõendatud isiku **õigus maad ostueesõigusega erastada 67% juhtudest.**

Leiame, et maa ostueesõigusega erastamise korra punkti 11 alapunkti 1 kohaselt on loetletud ehitise omandiõigust tõendavateks dokumentideks (hooneregistri teatis, seaduslikus korras väljaantud ehitusluba, väljavõte ehitusloa väljaandmise registrist, suvila või aiamaja üleandmis-vastuvõtmisakt, **ostu-müügileping vms**).
Maa-ameti peadirektor Kalev Kangur on andnud oma 13.10.1999.a kirjaga nr 12-1/4711 järgmise selgituse ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide kohta. "Üldjuhul peaks õiguslikul alusel püstitatud ehitise kohta saama andmed kas hooneregistrist või ehitusregistrist. Kui mingil põhjusel nendes registrites andmed ehitise kohta puuduvad, võib esitada korra punkti 11 alapunktis 1 nimetatud dokumente, mille alusel on võimalik tõendada ehitise omandiõigust. Korras sätestatud ehitise omandiõigust tõendavate dokumentide loetelu ei ole antud ammendavana, loetelu lõpus on toodud lühend vms.
Rõhutan asjaolu, et ühelgi korras nimetatud dokumentidest ei ole ettemääratud tõenduslikku jõudu ning esitatav dokument peab suutma veenda erastamise kohustatud subjekti (linna- või vallavalitsust), et selles dokumendis märgitud isik on vastava ehitise omanik". Pärnumaal külanõukogudes peetud kodanike isiklikus omandis olevate hoonete toimikud anti aktiga üle kohalikule omavalitsusasutusele. Korda, mille kohaselt tulnuks hoonete toimikud registreerida Hooneregistris, ei ole kehtestatud. Seega on paraku hoonete omandiõiguse tõendanud ka kohalik omavalitsus oma õiendiga. Nii maa erastamise avalduses, kui ka maa ostu-müügi lepingus on kodanikud kinnitanud esitatud andmete õigsust. Ei ole olnud tegemist

MM 017749

Akadeemia 2
80088 Pärnu
Reg. nr 70000603

RIIGIKONTROLL
Kuupäev Reg.nr
15.03.04 2-7.1-TR/223/2

Tel (044) 79 733
Faks (044) 79 735
e-mail: mv@mv.parnu.ee

ühegi juhtumiga, kus erastaja ei ole osutunud hoonete omanikuks st erastamist valele isikule.

Pärnumaal Are vallas moodustas ühe erastatud maaüksuse metsamaa pindala 6,13 ha ja muu maa pindala 3,84 ha. Vallavalitsus tõendas, et isik tegeleb loomakasvatusega, **kuid maaüksus ei sisaldanud põllumajandusmaad**.

Leiame: tegemist oli **vaba metsamaa erastamisega põllumajandustootjale**. Maareformi seaduse § 23^2 lg 2 kohaselt võis **vaba metsamaa erastamiseks** omavalitsusele avalduse esitada äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil. **Seega ei peagi vaba metsamaana erastatav metsamaa maaüksus sisaldama põllumajandusmaa kõlvikuid.**

Eelnõu lk 7:

Valimisse kuulunud juhtudel kuulutasid maavanemad piiratud enampakkumise välja viiel korral pärast 22.03.1999, mil piiratud enampakkumisega ei tohtinud erastada põllumajandus- või metsamaad. Neid maid pidanuks erastama hoopis vaba põllumajandus- või metsamaana või avalikul enampakkumisel.

- Ühe Pärnu FIE põhiliseks tegevusalaks oli äriregistri kande kohaselt põllumajandustootmine ja metsamajandus. Isiku põllumajanduslikust tegevusest tulu saamise ning tegevuseks vajaliku maakasutusõiguse omamise kohta ei ole toimikus dokumente. Pärnu maavanem kuulutas enampakkumise välja 29.12.1999, mil piiratud enampakkumisega ei saanud erastada vaba metsamaad (maaüksuse koosseisu kuulus 80,1 ha põllumajandusmaad ja 97,3 ha metsamaad).

Eelnimetatud maa piiratud enampakkumisega analoogne olukord, kus piiratud enampakkumine toimus 27.juunil 2001.aastal on läbinud kohtumenetluse (haldusasi nr 2-3/110/02), mille kohta on ka jõustunud Tallinna Ringkonnakohtu otsus (vt.Lisa1)

Eelnõu lk 8
Ettepanekud
Nõustume Teie poolt esitatud ettepanekuga tõhustada kontrolli erastamise juriidilistes toimikutes erastamise korraldajale esitatud dokumentides andmete õigsust ning erastaja õigusi tõendavate dokumentide olemasolu.

Eelnõu lk 11
Soodustuse rakendamine põllumajandusmaa erastamisel õigsus oli vale ühel juhul Pärnumaal.
Selgitused ja märkused oleme teinud eelnevalt kontrolliaruande eelnõu kooskõlastamisel. Lisame täiendavalt Are vallavalitsuse poolt kogutud tõendid (vt lisa 2).

Eelnõu lk 12:

Pärnu maavanem määras FIE-le järelmaksuga tasumise kestvuseks 6 aastat. **Tegelikult ei olnud isikul üldse õigust järelmaksule, sest erastatud maatüki maksumus oli 25 tuhandest kroonist väiksem.** Ostu-müügileping kehtestas õiguse tasuda kogu müügihind EVP-des ja 5%-lise intressimäära. Järelmaksuta erastamisel pidanuks isik vähemalt pool müügihinnast tasuma rahas.

Selgitasime juba oma eelmises vastuses järgmist:

Väidame vastupidist, maa erastaja K. J esitas avalduse vaba metsamaa erastamiseks **kui põllumajandustootja**. Are Vallavalitsuse õiendi alusel tegeleb K.J Härma talus põllumajandusliku tootmisega-loomakasvatus. Äriregistri kaardil on kodaniku tegevusalaks märgitud põllumajandussaaduste tootmine ja müük. Leiame, et isik vastas igati vaba metsamaa erastamiseks vajalikele tingimustele kui põllumajandustootja (kinnistu nr 10034 omanik alates 18.03.1999.a) ning **maa järelmaksuga erastamisleping on vastavuses MRS § 22^3 lg 4, lg 7 p 4, lg 8 –ga.**

Eelnõu lk 13

Ettepanekud
Leiame, et isik vastas põllumajandusmaa ostueesõigusega erastamisel soodustuse rakendamiseks vajalikele tingimustele.

Eelnõu lk 15

Ettepanekud
Nõustume ja peame vajalikuks sätestada eel-ja järelkontrolli protseduurid, mis aitaksid avastada vigu ja andmete mittevastavust maavanema erastamise otsustes ja sõlmitavates ostu-müügilepingutes.
Koostöös siseauditiga on maaosakonna 2004.aasta tööplaanis ette nähtud läbi viia riskide hindamine ja rakenduste leidmine riskide maandamiseks.

Loodame, et meiepoolsed selgitused on Teile abiks kontrolliaruande lõpliku versiooni koostamisel.

Austusega

Heiki Mägi
Majandusarenguosakonna juhataja
maavanema ülesannetes

Lisad: 1.Tallinna Ringkonnakohtu otsus 7 lehel 1eks
2. Are Vallavalitsuse tõend 5 lehel 1 eks

Rein Klaassen 44 79710
rein.klaassen@mv.parnu.ee

VALGA MAAVALITSUS

Hr Jüri Kõrge
Riigikontroll
Narva mnt.11a
15013 TALLINN

Teie 13.02.2004 nr 2-7.1-TR/04/225

Meie 16.03.2004 nr 3.2-3/532

Vastus kontrolliaruande eelnõule

Lugupeetud peakontrolör

Teie poolt meile esitatud kontrolliaruande eelnõu "Riigimaa erastamise korraldamisest" on Valga Maavalitsuses läbi vaadatud.
Üldjoontes oleme seisukohal, et aruande eelnõus esitatu on õige. Oma edasise tegevuse kavandamisel võtame arvesse kõiki küsimusi, millele Teie kontrolli käigus ja aruande eelnõus olete tähelepanu juhtinud.
Alljärgnevalt soovime anda täiendavaid selgitusi mõne Teie poolt väljatoodud asjaolu osas.

1. Enampakkumise alghinna määramine
Vastavalt MRS § 22.3 lg 1 on enampakkumisega erastatava maa alghinnaks maa erastamise avalduse esitamise ajal kehtinud maa maksustamishind. Siin on seadusandja silmas pidanud enampakkumise algatamise avalduse hetkel kehtivat maa maksustamishinda, sest maavanem, võttes vastu enampakkumise otsuse, peab selle välja kuulutama avalikult ning selles otsuses peab olema fikseeritud enampakkumise alghind.

2. Dokumentaalne tõendus isiku õigusele erastada vaba põllumajandus- või metsamaad
Vastavalt "Maareformi seaduse" paragrahvides 23.1 ja 23.2 sätestatud vaba põllumajandus- ja metsamaa erastamise korrale kontrollib enne nimekirja kinnitamist maa erastamise taotlejate esitatud dokumentide õigsust kohalik omavalitsus, kellel on õigus taotlejatelt nõuda põllumajanduslikku tootmist tõendavat väljavõtet tuludeklaratsioonist või kohaliku omavalitsuse arengukavale vastavat äriplaani või metsamajandusega tegelemisega tõendavaid dokumente. Korra kohaselt kontrollib maavanem talle esitatud dokumentide ja andmete õigsust. Kahtluse või kaebuse korral on maavanem siiski kontrollinud, kas vaba maa erastaja on tegelikult põllumajandusega tegeleja või mitte.

3. Juriidilise isiku õigus tasuda järelmaksu 50 aastat ja intressi 5%
MRS §-i 22.3 lg 4 p 4 alusel sai EVP-des erastada äriregistrisse kantud füüsilisest isikust ettevõtja, kes tegeleb maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil põllumajandusliku tootmisega, või äriregistrisse kantud Eesti eraõiguslik juriidiline isik, kelle põhiliseks tegevusalaks on põllumajanduslik tootmine maa asukohajärgse kohaliku omavalitsuse haldusterritooriumil, käesoleva seaduse § 22^1 lõike 2^2 ning §-de 23^1 ja 23^2 alusel erastatava maa eest. (vastav redaktsioon kehtis kuni 01.01.2003 ning antud kuupäevaks volikogude poolt kinnitatud nimekirjades olevate isikute pooleliolev erastamismenetlus viiakse

Kesk 12 68203 VALGA
rnr 70002727
Internetis: http://atp.valgamaa.ee/atp
tel 076 66 111
faks 076 66 157
e-post: info@valgamv.ee

RIIGIKONTROLL
Kuupäev 18.03.04 Reg nr 2-7.1-TR/04/225-2

lõpuni samadel alustel).
MRS §-i 23 lg 8 - vähemalt 10 protsenti ostuhinnast tasutakse enne müügilepingu sõlmimist. Võla tasumine tagatakse hüpoteegiga. Järelmaksu korral maksab ostja aastas tasumisele kuuluvalt summalt intressi 10 protsenti aastas ja käesoleva paragrahvi 4. lõikes sätestatud juhul 5 protsenti aastas.

4. Piiratud enampakkumise väljakuulutamine pärast 22.03.1999
Piiratud enampakkumise väljakuulutamisega pärast 22.märtsi 1999 on maavanem käitunud õiguspäraselt, kui ta on enne nimetatud kuupäeva pöördunud vastava avaldusega katastriüksuse moodustamiseks pädeva organi poole.
Maareformi seaduse muutmise seadusega (RT I 1999,25,366) muudeti §-i 22 lõiget 2 ja kehtestati see järgmises redaktsioonis:
«(2) Erastamisele kuuluv maa, millele ei ole ostueesõigusega erastamise taotlusi, välja arvatud põllumajandusmaa ja metsamaa, erastatakse käesoleva paragrahvi 4. lõikes nimetatud isikute olemasolu korral piiratud enampakkumisel. Erastamisele kuuluv põllumajandusmaa (edaspidi *vaba põllumajandusmaa*) erastatakse või antakse kasutusvaldusesse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23^1. Põllumajandusmaast moodustatava katastriüksuse koosseisu võib maakorralduse nõuetest tulenevalt kuuluda ka metsamaa ja sihtotstarbeta maa. Erastamisele kuuluv metsamaa (edaspidi *vaba metsamaa*) erastatakse vastavalt käesoleva seaduse §-le 23^2. Maa, mis jääb käesoleva seaduse §-de 23^1 ja 23^2 alusel või piiratud enampakkumisel erastamata ja rendile või kasutusvaldusesse andmata, erastatakse avalikul enampakkumisel. Sama seadusega täiendati maareformi seadust §-iga 23.1 vaba põllumajandusmaa erastamine või kasutusvaldusesse andmine ning §-iga 23.2 vaba metsamaa erastamine.
Sama seaduse rakendussäte:
§ 2 lõige 1- kui maa enampakkumisega erastamine on algatatud enne käesoleva seaduse jõustumist, viiakse see lõpule seni kehtinud alustel ja korras. Maareformi seaduse muutmise seadus (RT I 1999,25,366) jõustus 22.03.1999.
Maa enampakkumisega erastamise algatamiseks loetakse erastamise korraldaja pöördumist vastava avaldusega katastriüksuse moodustamiseks.
Audiitorid on ekslikult viidanud Maareformi seaduse ja maareformiga seonduvate õigusaktide muutmise seaduse muutmise seaduse (RT 1997,81,1363) §-i 14 lõikele 4, mis sätestab, et kui piiratud enampakkumine oli enne maareformi seaduse muudatuse jõustumist välja kuulutatud, tuli see viia lõpuni senistel alustel.

5. Erastataval maal asuva metsa maksumuse määramise kord
Erastataval maal asuva metsa maksumus määratakse metsainventariseerimise andmebaasi takseerandmete alusel. Kui andmebaasis nimetatud andmed puuduvad või soovitakse neid täpsustada viib hindaja metsahindamise läbi vähemalt ühe kuu jooksul, arvates avalduse saamise päevast (erakorraline metsainventeerimine).

6. Kontrollakti eelnõus on palutud selgitada asjaolusid, miks üks isik erastas kaks korda soodustingimusi kasutades maad.
Valga Maavalitsuse maaosakonna poolt ei tuvastatud, et oleks esinenud nimetatud rikkumine (kasutades meie käsutuses olevaid andmebaase), samuti kinnitab erastaja Kiira Soovares (46,6 ha), et tema ei ole erastanud kahte maaüksust kasutades soodustust.

Austusega

Georg Trašanov
Maavanema kohusetäitja

Lisa: Kiira Soovarese avalduse koopia 1 lehel

Indur Jaadla 766 6160